

Telefon: 0 233-26086
22918
25097
Telefax: 0 233-24313

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/21 P
PLAN-HA II/22 V
PLAN-HA II/52

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2149
Paul-Heyse-Straße (westlich), Bayerstraße (nördlich),
Mittererstraße (östlich), Schwanthalerstraße (südlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 1622 und 1745)
- Elementum -

A) Antrag auf Vorbescheid Paul-Heyse-Straße 7 – Reorganisation des ehem. Postbank-Karrees

B) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2149 – Prüfungsauftrag zum Thema Wohnen

Stadtbezirk 2 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
3. Rechtsverbindliche Bebauungsplan Nrn. 1622 und 1837 (ohne Maßstab)
4. Auszug aus dem Vorbescheidsantrag vom 13.12.2020
5. Stellungnahme des BA 2 zum Vorbescheidsantrag vom 19.02.2020

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18101

Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat vom 08.04.2020
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
A) Antrag auf Vorbescheid Paul-Heyse-Straße 7 – Reorganisation des ehem. Postbank-Karrees	2
B) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2149 – Prüfungsauftrag zum Thema Wohnen	6
II. Antrag der Referentin	10
III. Beschluss	10

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs.1 Nr. 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München. Aufgrund der Corona-Krise hat der Ältestenrat am 13.03.2020 beschlossen, dass alle Ausschusssitzungen bis einschließlich 28.04.2020 entfallen.

Gem. § 7 Abs. 2 Absatz 2 GeschO übernimmt für die Zeit der Sitzungsferien der Verwaltungs- und Personalausschuss als Ferienausschuss die Aufgaben der Vollversammlung und der Senate, ein Ausschluss nach Art. 32 Abs. 4 GO liegt nicht vor.

Die Behandlung dieser Vorlage in der heutigen Sitzung ist notwendig, damit keine weiteren Verzögerungen verursacht werden. Das Vorgehen ist bereits mit dem Stadtrat abgestimmt. Diesem Beschluss vorausgehend wurde der Verwaltung im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses im November 2019 ein Prüfauftrag erteilt, dem mit dieser Vorlage Rechnung getragen wird.

A) Antrag auf Vorbescheid Paul-Heyse-Straße 7 – Reorganisation des ehem. Postbank-Karrees

Anlass für diesen Stadtratsbeschlusses ist der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2149 vom 06.11.2019 (RIS-Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16651). Die Grundeigentümerin beabsichtigt, das ehemalige Postbank-Karree an der Paul-Heyse-Straße umzubauen und aufzustocken. Grundlage für die Umsetzung ist der Entwurf des Architekturbüros Herzog & de Meuron mit Vogt Landschaftsarchitekten. Der Entwurf mit dem Vorschlag zur Anordnung der Baukörper und Freiflächen resultiert aus einem Auswahlverfahren, das von der Grundeigentümerin in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München 2019 durchgeführt worden ist.

Auf Basis des Entwurfes ist der Antrag auf Vorbescheid mit detaillierten Fragen zu Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen der Bebauungspläne Nrn. 1622, 1745, 1837 und 1965 gestellt worden.

Es ist zu prüfen, ob das Bauleitplanverfahren weitergeführt werden muss, oder ob die Belange soweit auch in einem Baugenehmigungsverfahren unter Erteilung entsprechender Befreiungen von den Festsetzungen der genannten bestehenden Bebauungspläne rechtssicher bewältigt werden können.

1. Antragsstellung

Die Correo Munich Real Estate S.à.r.l ist Eigentümerin des Antragsgrundstückes, die Bayerstraße Munich Real Estate S.à.r.l ist Antragstellerin. Sie hat am 13.12.2019 den Antrag bei der Genehmigungsbehörde zur „Reorganisation des ehem. Postbank-Karrees, Teilabriss, Sanierung und Neubau auf der Basis der bestehenden Gebäudestruktur zur Integration eines öffentlichen Hofes (überwiegend Büronutzung, im Erdgeschoss zusätzlich Gastronomie und Einzelhandel)“ gestellt, zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens einen Vorbescheid zu erteilen. Die Unterlagen wurden am 16.01.2020 vervollständigt, weitere werden nachgereicht.

Das Bauvorhaben ist Ergebnis eines Auswahlverfahrens, das die Gebäude- und Freianlagenplanung in drei Szenarien zur Aufgabe hatte. In Abstimmung mit der Landeshauptstadt München wurde der Entwurf des Planungsteams Herzog & de Meuron mit Vogt Landschaftsarchitekten ausgewählt und zur Realisierung empfohlen. Mit oben genanntem Beschluss wurde der Stadtrat über das Ergebnis diesen Auswahlverfahrens informiert.

In der Anlage 4 sind Planauszüge aus dem Antrag auf Vorbescheid der Beschlussvorlage beigelegt.

1.1. Beschreibung des Vorhabens

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Aufstockung und Umnutzung des ehemaligen Postbank-Gebäudes unter teilweisen Abbruch des Bestandes im Gebiet Bayerstraße, Paul-Heyse-Straße, Schwanthalerstraße und Mittererstraße. Beantragt ist die ausschließliche Nutzung zu Büro Zwecken mit ergänzender Gastronomie und Einzelhandel im Erdgeschoss. Der teilweise verschachtelt überbaute Innenhof soll in Gänze freigeräumt und nach oben geöffnet werden.

Zur baulichen Umsetzung des Vorhabens ist ein Teilabbruch des 5. und 6. Obergeschosses insbesondere an der Paul-Heyse-Straße, der Schwanthalerstraße und der Mittererstraße vorgesehen. Zur Bayerstraße hin und an der Ecke Bayerstraße/Paul-Heyse-Straße wird ab dem 1. Obergeschoss abgebrochen. Ein vollständiger oberirdischer Abbruch erfolgt bei den Fingern im Innenhof. Die Tiefgarage bleibt grundsätzlich bestehen, wird im Inneren aber Umbau und Stellplatznachweis modifiziert.

Zur Paul-Heyse-Straße und zur Bayerstraße hin werden Gebäuderücksprünge im Bestand aufgefüllt und mit einer neuen Fassade mit einheitlicher Flucht geplant. Durch die Ausbildung eines zentralen, erstmalig echten Aufenthaltsqualität ermöglichenden großen Innenhofes erhöht sich die Freifläche von 3.070 m² um 1.540 m² auf 4.610 m². Die Aufstockung erfolgt auf sieben und acht Vollgeschosse, wobei 6. und 7. Obergeschoss jeweils als Terrassengeschoss zu den öffentlichen Straßen hin zurückspringen. Dabei wird durch das 6. Obergeschoss die bereits im Bestand im nördlichen Komplex ausgebildete Höhenentwicklung bzw. die Höhenentwicklung der Bebauung südlich der Schwanthalerstraße aufgenommen. Das 7. Obergeschoss bleibt unter dem Aufbau des gegenüber an der Bayerstraße liegenden denkmalgeschützten Gebäudes des Hotel Sofitel zurück. Es überragt nur geringfügig die Walmdachkonstruktion des östlichen Gebäudes Bayerstraße 41/Mittererstraße 43.

Die Tiefgaragenzufahrt für die ca. 310 bis 380 Stellplätze umfassende Pkw-Tiefgarage verbleibt fast an der bisherigen Stelle an der Mittererstraße, sie wird um nur ca. 3,3 m nach Süden verlagert. Die Anlieferung wird südlich hiervon organisiert.

Es gibt ferner zwei Zufahrten zu den beiden, insgesamt ca. 800 bis 950 Fahrradabstellplätze umfassenden Fahrradabstellanlagen. Die eine befindet sich im südlichen Bereich der Mittererstraße, die andere im nördlichen Bereich der Paul-Heyse-Straße, ca. 35 m von der Bayerstraße entfernt.

1.2. Planungsrechtliche Situation

Das Baugrundstück liegt im Umgriff der Bebauungspläne Nrn. 1622, 1745, 1837 und 1965. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 1622 trifft u. a. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Postbank), zu den Bauräumen, zur Geschossigkeit, zu den Traufhöhen sowie zur GRZ und GFZ. Der Bebauungsplan Nr. 1745 enthält nur Festsetzungen zur Bayerstraße und zur Paul-Heyse-Straße im Hinblick auf den Straßenraum bzw. die überbaubare Grundstücksfläche. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1837 wurden im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet (MK) rechtsgültig festgesetzt sowie Regelungen zu Vergnügungs-

stätten getroffen. Der Bebauungsplan Nr. 1965 betraf insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

1.3. Fragen aus dem Vorbescheid

Beantragt werden mehrere Befreiungen von den Festsetzungen der genannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne, die nachfolgend zusammengefasst werden. Die Fragen beziehen sich nur auf das Baugrundstück ohne dem Grundstück mit Gebäudebestand Bayerstraße 47 – Fleming´s Hotel - im nordöstlichen Teil des Blocks.

Fragen zum Planungsrecht

Überbaubare Grundstücksfläche

- Zurückweichen von Baulinien im geringen Umfang
- Überschreiten der Baulinie an der Paul-Heyse-Straße, um die Bauflucht zu Vereinheitlichen
- Rückbau von drei kleinen Innenhöfe zu einem großen Innenhof
- Verkleinerung des vierten nordöstlichen Innenhofes und Heranrücken der neuen Bebauung an den nordöstlichen Gebäudebestand

Maß der Nutzung

- Überschreitung der Traufhöhen durch die geplanten neuen 5.-7. Obergeschosse
- Überschreitung der absoluten Vollgeschossfestsetzungen durch zwei Vollgeschosse
- Überschreitung der detaillierten Traufhöhen- und Vollgeschossfestsetzungen im Blockinneren zu Gunsten eines großen Innenhofes und einer tieferen Bebauung
- Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um etwa 300 m²
- Überschreitung der GFZ von 3,8 auf 4,37. Dies entspricht einer Geschossflächenerhöhung um 8.200 m² von 55.400 m² auf 63.600 m².

Fragen zum Bauordnungsrecht

Abstandsflächenrecht

- Abweichungen von den Abstandsflächen nach Abstandsflächenrecht. Die Belichtungssituation der Nachbarbebauung bleibt unverändert, die Abstandsflächen werden bezogen auf die Straßenmitte überschritten.

Tiefgarage, Anlieferung und Fahrradabstellplätze

- Ablöse von pflichtigen Kfz-Stellplätzen
Von den genehmigten etwa 500 Pkw-Stellplätzen sollen nach Umbau etwa 310 Stellplätze wieder hergestellt werden. Die restlichen Stellplätze sollen abgelöst werden.
- Anlieferung der Gastronomie über Mittererstraße auf Grundstück.
- Errichtung von 950 Fahrradabstellplätzen
Es sind nach Fahrradabstellsatzung etwa 470 Abstellplätze herzustellen. Die Bauherrin bietet zwei getrennt erschlossene Anlagen im Nordwesten und Südosten mit insgesamt 950 Abstellplätzen an, wobei etwa 450 Abstellplätze in einer öffentlichen und bewirtschafteten Abstellanlage errichtet und im Nordwesten von der Paul-Heyse-Straße angefahren werden soll.

Baumfällung

- Durch die Begradigung der Bauflucht an der Paul-Heyse-Straße wird die zweite Baumreihe ersatzlos gefällt werden. Es werden Ersatzpflanzungen in Verbindung mit dem Pflanzkonzept im Innenhof beantragt. Für das Pflanzkonzept wird die Befreiung von im Bebauungsplan Nr. 1622 festgesetzten Baumstandorten abgefragt.

Nachbarbeteiligung

Die Nachbarn wurden durch die Antragstellerin gemäß Artikel 66 der Bayerischen Bauordnung beteiligt. Mit Ausnahme des Nachbarn Bayerstraße 47 haben alle Nachbarn die wesentlichen Pläne zum Vorbescheidsantrag (Lageplan mit Darstellung der Bauraumüberschreitungen und der Abstandsflächen sowie die Plandarstellung Schnitte/Ansichten/Visualisierung) unterschrieben. Grundlage für die jeweilige Zustimmung war der Vorbescheidsantrag mit der Kerngebietsnutzung ohne Wohnanteil und der Höhenentwicklung.

1.4. Beteiligung des Bezirksausschusses im Instruktionsverfahren

Dem Bezirksausschuss des 2. Stadtbezirkes Ludwigvorstadt-Isarvorstadt wurden gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 der BA-Satzung die Pläne des Vorbescheidsantrags zur Stellungnahme zugeleitet. Der Bezirksausschuss des 2. Stadtbezirks -Ludwigvorstadt-Isarvorstadt- hat mit Schreiben vom 19.02.2020 wie folgt Stellung genommen:

„Wir begrüßen die von uns gewünschten Verbesserungen hinsichtlich des Fahrradweges und der Zugänge zu den Fahrradabstellanlagen. Die Ladenflächen im Erdgeschoss sollen, im Sinne einer Mischung, auch für soziale Einrichtungen wie KiTas genutzt werden. Die öffentliche Nutzung/Durchwegung des Innenhofes muss – zumindest tagsüber – als Dienstbarkeit gesichert werden. Wir wünschen eine lineare nicht flächendeckende Begrünung der Fassaden.“

Die Stellungnahme liegt als Anlage 5 der Beschlussvorlage bei.

1.5. Zusammenfassung und Beurteilung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts

Es sind mehrere Fachstellen zu beteiligen bzw. wurden bereits beteiligt. Es sind noch keine Aussagen zur Beurteilung des Bauvorhabens insgesamt und zu den abgefragten Befreiungen von den Bebauungsplänen sowie zu den Abweichungen von Artikel 6 BayBO (Abstandsflächen) möglich

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Stadtplanung kann zu den gestellten Fragen, soweit sie das Planungsrecht betreffen und Befreiungen von den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zum Inhalt haben, das gemeindliche Einvernehmen herstellen.

Die Fragen zu Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne sind nachvollziehbar begründet. Die Umsetzung des Vorhabens ist ein guter Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung, er sichert den Bürostandort und schafft neue Arbeitsplätze. Die Angebote hinsichtlich Reduzierung des Kraftfahrzeugverkehrs und Schaffung neuer Flächenangebote für den Radverkehr bieten einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft.

B) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2149 – Prüfungsauftrag zum Thema Wohnen

1. Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat in der Sitzung vom 06.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 beschlossen.

Die genannten Ziele

- Erhalt des Kerngebietes,
 - Umstrukturierung und Veränderung der Kubatur (Baukörpertiefe, Vollgeschossanzahl, Geschossfläche),
 - Schaffung eines großen, zusammenhängenden und begrünten Innenhofes
 - Nutzbarmachung für die Öffentlichkeit,
- wurden vom Stadtrat beschlossen und sollten als Grundlage für die anstehende planungsrechtliche Beurteilung dienen.
Darüber hinaus soll eine öffentliche Fahrradabstellanlage den hohen Bedarf an Abstellplätzen im Umfeld des Hauptbahnhofs mindern.

Geprüft werden sollte, ob das Bauleitplanverfahren weitergeführt werden muss, oder ob die Belange soweit auch in einem Baugenehmigungsverfahren unter Erteilung entsprechender Befreiungen von den Festsetzungen der genannten bestehenden Bebauungspläne rechtssicher bewältigt werden können.

Darüber hinaus sollte die Verwaltung im weiteren Verlauf des Verfahrens prüfen, ob

- und in welcher Höhe im südlichen Teil an der Schwanthalerstraße ein Wohnanteil realisiert werden kann,
- die Erschließung der Fahrradabstellanlage über die Bayerstraße erfolgen kann,
- die Anzahl der Kfz-Tiefgaragenplätze angemessen ist.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde aufgefordert, auf eine Wohnnutzung gemäß Innenstadtkonzept im Umgriff des Bebauungsplanes hinzuwirken.

Der für die Umsetzung ausgewählte Entwurf von Herzog & de Meuron mit Vogt Landschaftsarchitekten mit seinem Vorschlag zur Anordnung der Baukörper und Freiflächen sollte dem weiteren Verfahren zu Grunde gelegt werden.

2. Ergebnis der Prüfung

2.1. Angebot der Eigentümerin/Bauherrin

Die Verwaltung wurde mit der Prüfung beauftragt, in Teilbereichen des Quartiers Wohnen zu etablieren. Hierzu hat die Bauherrin mehrere Gutachten ausarbeiten lassen, die die verkehrliche Situation insgesamt, die verkehrliche Belastung, die Lärmsituation zu Verkehrslärm und Gewerbelärm und die Luftschadstoffbelastung darstellen und mit einer möglichen Wohnnutzung spiegeln.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorhandenen sowie zu erwartenden und nach Maßgabe der TA Lärm zu beurteilenden Schallimmissionen eine große Einwirkung auf das Gebäude haben werden und daher eine etwaige Wohnnutzung erhebliches Konfliktpotential in die Nachbarschaft tragen würde, was nach § 15 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) problematisch und auch im Rahmen eines Bebauungsplan-Verfahrens nicht abwägbar sein dürfte.

Die Etablierung einer möglichen Wohnnutzung auf dem Baugrundstück erfordert gleichzeitig das Vorhandensein einer entsprechenden sozialen Infrastruktur, wie beispielsweise Kitas und Kindergärten. Diese Einrichtungen sind bislang in der näheren Umgebung des Grundstücks nicht vorhanden. Zudem fehlt es an den erforderlichen Freiflächen wie beispielsweise Kinderspielplätzen. Eine Nutzung des grünen Innenhofes für Kinderspielplätze oder Kita-Freiflächen eignet sich aufgrund der verfolgten Planung des Innenhofs mit dem grünen Wald auf einem Hügel nicht und würde eine entwurfsentscheidende Leitidee in Frage stellen. Die Rahmenbedingungen für eine Wohnnutzung ist daher nicht nur unattraktiv, vielmehr fehlt es auch an der notwendigen Infrastruktur, um diese zu ermöglichen.

Das Bauvorhaben generiert aber insgesamt einen hohen städtebaulichen Mehrwert für das südliche Bahnhofsviertel.

Der Block wird durch die Freistellung und Umgestaltung des Inneren und die Sicherstellung der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit nutzbar. Es findet eine Attraktivitätssteigerung des Innenhofes durch die Errichtung von Einzelhandel und Gastronomie in der Erdgeschosszone und der intensiven Bepflanzung statt. Die Nutzbarkeit für die Allgemeinheit wird als Angebot der Bauherrin durch eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

Die Gebäudefigur und Architektur schafft neue stadträumliche Qualitäten und wird als wichtiger Stadtbaustein wahrgenommen werden. Durch die Schließung der Bauflucht an der Paul-Heyse-Straße entfällt eine Baumreihe. Dieser Verlust wird durch die intensive und hochwertige Bepflanzung im Blockinneren ausgeglichen. Eine Dachbegrünung gemäß Freiflächengestaltungssatzung ist vorzusehen.

Es wurde die Errichtung eines eigenständigen Radweges in der Paul-Heyse-Straße gefordert. Dies setzt eine Vergrößerung des Straßenquerschnittes voraus. Die Grundeigentümerin hat sich bereit erklärt, auf ihrem Grund – hier die Fläche vor dem Gebäude – den Gehweg errichten zu lassen. Dadurch können in der festgesetzten Straßenverkehrsfläche alle anderen Funktionen eingerichtet werden. Die vorhandene straßenbegleitende Baumreihe bleibt bestehen, der vorhandene Fußgängerweg auf dem Grundstück kann zur Gehwegsfläche umgewidmet werden.

Für den hohen Bedarf an Fahrradabstellplätzen im Umfeld des Hauptbahnhofes bietet die Bauherrin neben den pflichtigen Abstellplätzen der Fahrradabstellsatzung darüber hinaus die Errichtung einer in das Gebäude integrierten Anlage mit 450 Abstellplätzen für die Öffentlichkeit an. Diese soll eine eigene Zu- und Ausfahrt an der Paul-Heyse-Straße erhalten.

2.2. Weiterführung des Bebauungsplanes und Verwirklichung von Wohnen

Die Prüfung hinsichtlich der erstmaligen Verwirklichung von Wohnen in einer von kerngebietstypischen Nutzungen geprägten Umgebung kommt zum Ergebnis, dass die Realisierung von Wohnnutzung im relevanten Planungsgebiet erheblichen rechtlichen Risiken begegnet.

In einem Kerngebiet kann nach § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wohnnutzung im kerngebietswahrenden Charakter ermöglicht werden. Im vorliegenden Fall würde jedoch zum ersten Mal Wohnnutzung errichtet werden, die umgebende Bebauung und der hier zu betrachtende Baublock sind von Kerngebietsnutzung geprägt. Es handelt sich damit um eine heranrückende Wohnbebauung gegenüber eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieben. Hier ist das Thema der Lärmschutzkonflikte besonders zu betrachten. Dies resultiert aus dem ein Kerngebiet grundsätzlich kennzeichnenden erhöhten Störgrad. So wird z. B. im Beiblatt der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" der Orientierungswert von Kern- und Gewerbegebieten gleichgesetzt. Der Störgrad im Kerngebiet wird vornehmlich durch den Handels- und Geschäftsbetrieb sowie den kerngebietstypischen Nutzungen kennzeichnenden umgebenden Straßenverkehr und kerngebietstypischen Vergnügungsstätten bestimmt. Vor diesem Hintergrund ist bei der Entscheidung, ob eine Wohnnutzung zugelassen wird, ein strenger Maßstab anzulegen.

Die Kriterien sind dabei insbesondere dem § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO und dem daraus entwickelten Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme zu entnehmen, wonach Wohnnutzungen unzulässig sein können, wenn diese Belästigungen oder Störungen ausgesetzt wären, die aus dem Baugebiet selbst oder in der Umgebung ausgelöst werden und im konkreten Fall unzumutbar wären.

In der Umgebung ist eine kerngebietstypische Nutzung genehmigt und realisiert. Es überwiegen Büronutzungen und Hotelnutzung mit ihren in zulässiger Weise errichteten Technikaufbauten. Auch innerhalb des Bebauungsblockes ist Hotelnutzung genehmigt. Sowohl die Technik als auch die pflichtigen Stellplätze sind in zulässiger Weise und ohne Einschränkung des Emissionsgrades errichtet worden. Würde hier eine schutzbedürftige Nutzung wie Wohnen heranrücken, könnte die dann störende bereits genehmigte und jahrzehntelang ausgeübte Nutzung nicht mehr uneingeschränkt ausgeübt werden. Dies würde einen Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb bedeuten. Aufgrund der fehlenden Platzkapazitäten im ohnehin stark verdichteten Teil der Ludwigsvorstadt würde für den etablierten Gewerbetreibenden kaum Möglichkeiten bestehen, die von sich ausgehenden Emissionen einzuschränken oder zu unterbinden. Zu bedenken sind hier beispielsweise Lüftungsanlagen und Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung auf den das Baugrundstück umliegenden Dächern, die für hohe Lärmwerte sorgen. Geräusche im nächtlichen Gewerbebetrieb könnten aufgrund der Eigenart der Gewerbe nicht eingeschränkt werden, ohne das Gewerbe in Gänze zu gefährden. Es mangelt außerdem an einer Rechtsgrundlage an bereits genehmigten Nutzungen neue bauordnungsrechtliche Forderungen zu stellen.

Auf der anderen Seite würden Wohnende im Baugebiet aufgrund der dichten technischen Gebäudeinfrastruktur in Form Immissionen von Verkehrslärm, Anlagenlärm, sowie Luftschadstoffen ausgesetzt werden. Nachts werden hier Lärmwerte von 65 bis 70 dB(A) erreicht, ebenfalls über der Schwelle dessen, was einer Wohnnutzung zugemutet werden kann. Dies führt dazu, dass hier keine rechtssichere Abwägung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens möglich ist.

Auch der Bedarf an Flächen für die soziale Infrastruktur, beispielsweise in Form von Kindertagesstätten, die durch neues Wohnen und dadurch neuen Bedarf im Umfeld etabliert werden müssten und die aufgrund der Schutzbedürftigkeit von Kindern noch stärkere Anforderungen an Luftreinheit, Lärm und andere Immissionen stellen, würden in die Abwägung mit eingestellt werden. Für die dort Wohnenden müsste ein adäquates Angebot an Freiflächen geschaffen werden. Im Umfeld bestehen keine Möglichkeiten, um gesunde Wohnverhältnisse nachzuweisen.

Alles in allem ist eine gerechte Abwägung der Interessen der jahrelang etablierten Gewerbetreibenden und der potentiellen neuen Bewohnern und derer Bedürfnisse nicht rechtssicher möglich. Die deutliche gewerblich geprägte Entwicklung des Gebiets lässt keinerlei städtebaulichen Freiraum sensible Wohnnutzung und soziale Infrastruktur zu realisieren.

2.3. Weiteres Vorgehen

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung -Stadtplanung- hat die bauordnungs- und planungsrechtlich Situation geprüft. Es kommt zum Ergebnis, dass die Fragen des Vorbescheides positiv beantwortet werden können. Es ist kein Sachverhalt erkennbar, der die Ablehnung der abgefragten Befreiungen erfordern würde. Das Projekt stellt für das Viertel eine Bereicherung aus städtebaulicher, stadtgestalterischer, freiraumplanerischer und verkehrlicher Sicht dar.

Wohnen wird aufgrund der oben dargelegten Risiken nicht weiter gefordert. Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wird nicht weiterverfolgt, bleibt aber bis zur Genehmigung des zukünftigen Bauvorhabens bestehen.

Auch würde die Realisierung von Wohnen in dem Bauvorhaben und die erforderliche Versorgung mit wohnungsbezogenen Infrastrukturen die Veränderung des ausgewählten Konzeptes erfordern. Das Konzept mit seinen städtebaulichen Qualitäten, der Öffnung des großen Innenhofes, der Errichtung von Fahrradabstellplätzen und der Reduzierung von Kfz-Stellplätzen wurde vom Stadtrat zur Umsetzung beschlossen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Stadtplanung – stellt in Aussicht, vor diesem Hintergrund zu den Fragen im Vorbescheid zu einem Bauvorhaben ohne Wohnanteil das gemeindliche Einvernehmen herzustellen.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Im Rahmen der Zuleitung des Vorbescheidsantrags hat der Bezirksausschuss 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt Stellung genommen (siehe Seite 6, Punkt 1.4)

Der Bezirksausschuss des 02. Stadtbezirks Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, wurde jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Vortrag der Referentin zum Verfahrensstand und zum Inhalt des Antrages auf Vorbescheid vom 13.12.2019 wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Ergebnis der Prüfung, dass im Baublock Paul-Heyse-Straße, Bayerstraße, Mittlererstraße und Schwanthalerstraße kein Wohnen untergebracht werden kann, wird zugestimmt. Planungssichernde Maßnahmen für die Umsetzung eines Wohnanteils in diesem Quartier werden nicht ergriffen.
3. Der Aufstellungsbeschluss vom 06.11.2019 dient weiterhin zu Sicherung der dargelegten Planungsziele entsprechend Maßgabe dieses Beschlusses.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss BA 2 Ludwigvorstadt-Isarvorstadt
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Schulreferat
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/2
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24 B
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/2
zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/SG3